

Procedura esecutiva immobiliare n. 191/2024

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

CTU E CUSTODE Geom. Marco Centinaro

OGGETTO: Stima di un opificio ubicato nel Comune di Isola del Gran Sasso (TE) in Contrada Pacciano e censito al N.C.E.U. fg.12 p.lla 614 sub 3;

Lo scrivente Geom. Marco Centinaro con studio in Teramo Fraz. Scapriano Basso, iscritto all'Albo dei geometri della provincia di Teramo al n. 1465, presenta la seguente relazione tecnico estimativa su incarico dell'Ill.mo giudice dell'esecuzione che con provvedimento in data 25/06/2025 lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio e Custode.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva estimativa come in indice l'altra di raccolta degli allegati.

RELAZIONE PRIMA PARTE

- a) Premessa
- b) Dati di pignoramento;
- c) Ubicazione e natura oggetto della stima;
- d₁) Provenienza-iscrizioni e trascrizioni-confini catastali
- d₂) Situazione edilizia appartamento ad uso opificio
- d₃) Situazione urbanistica e catastale
- d) Descrizione del bene
- e) Misurazioni
- f) Metodo di stima adottato
- g) Analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche
- h) Valore da attribuire al bene
- i) Regime fiscale
- l) Proposta di vendita
- m) Gestione
- n) Riepilogo finale

A) Premessa

- Che ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per potere successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
 - che si è recato presso il bene oggetto di stima per rendersi conto della consistenza;
 - che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
 - che, ha proceduto alla valutazione dei beni.
- è stato effettuato il seguente sopralluogo in data (10/09/2025);
- tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

B) Dati di Pignoramento

Comune di Isola del Gran Sasso (TE) – provincia TERAMO

Foglio 12 Particella 614 Subalterno 3 Categoria D/7 - Piano T Rendita: Euro 1.146,53;

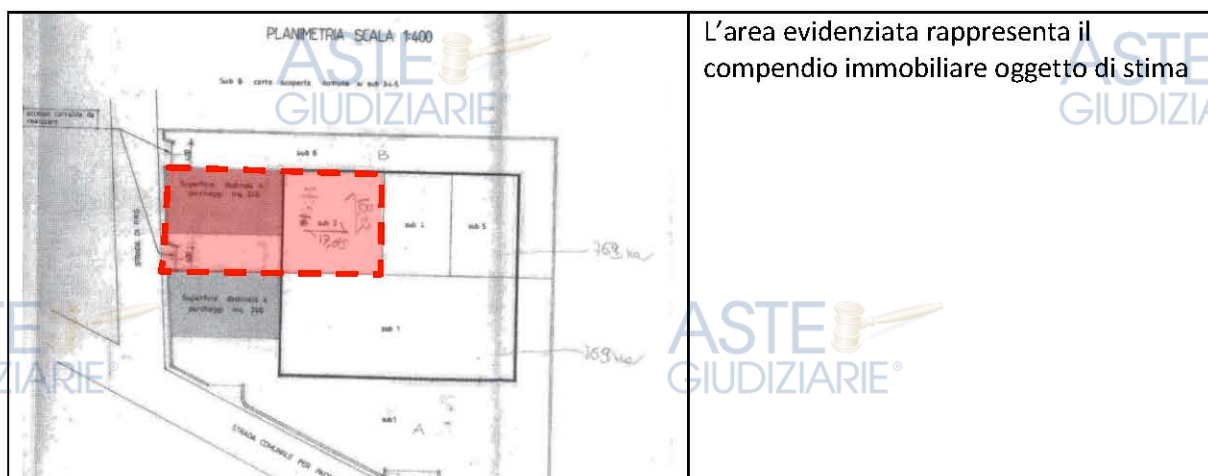
C) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima

L'immobile è ad uso produttivo/commerciale ed è ubicato presso il comune di Isola del Gran Sasso (TE) in contrada Pacciano SNC ed è distinto catastalmente al Foglio n.12 particella 614 subalterno n. 3.

Il compendio immobiliare è composto da una porzione di edificio produttivo, sito al piano terra a cui si accede attraverso una corte esterna, opportunamente recintata verso la via pubblica, sul recinto sono ubicati gli accessi carrabili e pedonali; all'interno del locale produttivo è ubicato un soppalco chiuso in cui sono posizionati il bagno di servizio, un ufficio ed un piano tecnico.

La struttura esterna dell'edificio è realizzata in pannelli prefabbricati di c.a.p., infissi verticali e obliqui in ferro e vetro, la copertura è in travi di c.a.p. e pannelli di copertura in c.a.p. il pavimento è in tipica pavimentazione industriale di cls.

L'area esterna è recintata, ed è munita di cancello pedonale e carrabile, tale area confina a giro con: Via Pacciano, subalterno 6, subalterno 4 e subalterno 1, per una maggiore comprensione si allega una planimetria estratta dalla cartella edilizia del fabbricato.



Di seguito si descrive il compendio immobiliare:



Mappa google – in giallo il compendio immobiliare.

La corte esclusiva si affaccia su una traversa di via Pacciano.

Dalla analisi dell'orientamento, segue che l'orientamento dell'edificio riportato in catasto è ruotato di 90 gradi, per cui è necessaria una esatta rappresentazione planimetrica



Il locale artigianale è al piano terra a cui si accede attraverso un portone scorrevole, l'altezza rilevata al sottotrave è di circa 515 cm, le dimensioni in pianta rilevate sono di circa 18 metri in direzione E-O e di 17,85 metri nell'altra.

Il locale rappresentato nella planimetria catastale è di analoghe dimensioni ma ruotato di 90° ed utilizzato per deposito tecnico, ed è provvisto, per esigenze produttive di un soppalco in cui è presente un ufficio, un bagno ed un pianale tecnico.

All'esterno è stato realizzato un volume tecnico provvisorio per utilizzi che erano propri della attività produttiva a cui era destinato l'immobile. Tali ulteriori superfici, non verranno ricompresi nel giudizio di stima se non nei modi che verranno trattati nell'apposito paragrafo.

d1) Provenienza-iscrizioni e trascrizioni-confini catastali

Fabbricato adibito ad opificio artigianale sito in **Comune di Isola del Gran Sasso (TE)**, in Contrada Pacciano l'immobile confina con; a nord con le p.lle [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] a sud con la p.la [REDACTED], a est con la p.la [REDACTED] ad [REDACTED] e [REDACTED];

A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Isola Del Gran Sasso D'Italia Foglio 12 Particella 614 Sub. 3 e pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del [REDACTED] Numero di

repertorio [REDACTED] TRIBUNALE [REDACTED] ([REDACTED]) trascritto il [REDACTED] nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED]
A Nata ii [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

✓ ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del 16/09/2009 IPOTECA LEGALE nascente da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR

[REDACTED] INTR. DALL'ART. 16 D.LGS N. [REDACTED] del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] emesso da [REDACTED]

A favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

contro [REDACTED] Nato [REDACTED] in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
capitale € [REDACTED] Totale € [REDACTED]

Grava su Isola Del Gran Sasso D'italia Foglio 12 Particella 614 Sub. 3

✓ ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA [REDACTED] nascente da DECRETO [REDACTED] del

[REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] emesso da [REDACTED] Sede [REDACTED]

A favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio
ipotecario eletto VIA [REDACTED]),

contra [REDACTED] Nato il [REDACTED] in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
capitale € [REDACTED] Totale € [REDACTED]

Grava su Isola Del Gran Sasso D'italia Foglio 12 Particella 614 Sub. 3

✓ ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA [REDACTED] nascente da DECRETO
[REDACTED] de/

[REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] emesso da [REDACTED] ATRI [REDACTED]
[REDACTED] (TE)

A favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] (TE) Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio
[REDACTED]),

contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
capitale € [REDACTED] Totale € [REDACTED]

Grava su Isola Del Gran Sasso D'italia Foglio 12 Particella 614 Sub. 3, Isola Del Gran Sasso D'italia Foglio 12
Particella 614 Sub. 7 Particella 614 Sub. 8

[REDACTED] ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA [REDACTED] nascente da D [REDACTED]

A favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio
[REDACTED]),

contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
capitale € [REDACTED] Totale € [REDACTED]

Grava su Isola Del Gran Sasso D'italia Foglio 12 Partice1la 614 Sub. 3, Isola Del Gran Sasso D'italia Foglio 12 Particella 614 Sub. 7 Particella 614 Sub. 8

[REDACTED] ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA DELLA [REDACTED] nascente da [REDACTED]

A favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio [REDACTED]),

contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
capitale € [REDACTED] Totale € [REDACTED]

Grava su Isola Del Gran Sasso D'italia Foglio 12 Particella 614 Sub. 3

[REDACTED] ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA IN [REDACTED] nascente da IPOTECA [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]
88.819,66 [REDACTED]

Grava su Colledara Foglio 18 Particella 110 Particella 113 Particella 117 Particella 118 Particella 129 In rettifica alla formalita del [REDACTED] NN. [REDACTED] ipoteca [REDACTED]

[REDACTED] ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA [REDACTED]

[REDACTED] (TE)

A favore di [REDACTED]

contra [REDACTED]

Grava su Isola Del Gran Sasso D'italia Foglio 12 Particella 614 Sub. 3

TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED] nascente da VERBALE DI [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A favore [REDACTED] (P.O.P. n. 2019/5/A L. Sede CONCORDIANO (TV) Codice fiscale 04952330704 (Richiedente - PD)

[REDACTED] (M. VITTORIO ALFIERI) (CONCORDIANO)

contro [REDACTED] (PROG. GUERINO G. V. S. P. S. n. 66114/12/1969) (Te) (Codice fiscale 056066911472004)

Grava su Isola Del Gran Sasso D'italia Foglio 12 Particella 614 Sub. 3

Dette unità immobiliare risultano censite nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Isola del Gran Sasso (Te) Foglio 12 Particella 614 Subalterno 3 Categoria D/7 - Piano T Rendita: Euro 1.146,53;

L'immobile risulta intestato per la proprietà 1/1 al Sig. [REDACTED]

STORIA IPOTECARIA:

La certificazione notarile (ALLEGATO n.6) è a firma del Notaio [REDACTED] redatta in data

[REDACTED] inoltre si fa presente che la nota di trascrizione del pignoramento è stata presentata in data [REDACTED] al n. [REDACTED] Registro particolare n. [REDACTED]. E' indispensabile eseguire un aggiornamento delle ipoteche in conservatoria prima della pubblicazione del bando di vendita a cura del delegato.

d2) Situazione edilizia dell'immobile ad uso opificio

I titoli edilizi sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED];
- Variante n. [REDACTED] del [REDACTED];
- Agibilità rilasciata dal comune di Isola del Gran Sasso prot. [REDACTED] del [REDACTED];
- Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] per divisione immobile;
- Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] per divisione immobile;

nota: il SIT del comune di Isola del Gran Sasso non consente di definire la destinazione urbanistica del sito

d₃) Situazione Urbanistica e catastale



Destinazione urbanistica tratta dal SIT del Comune di Isola del Gran Sasso. L'edificio è stato realizzato con procedure derogatorie, da parte del comune di Isola del Gran Sasso, di cui alla LRA 18/83 come si evince dai titoli edilizi del fabbricato. CE/1989
La zona è destinata ad attività produttive come si evince dal PRG pubblicato sul sito del Comune.

d) Descrizione del bene

Il compendio è composto da un fabbricato per attività produttive posto al piano terra.

Il fabbricato è servito da una corte il cui perimetro è recintato e sono presenti cancelli di tipo carrabile e/o pedonale.

La struttura portante è realizzata in cemento armato precompresso (CAP), la copertura in lastre prefabbricate poggiate su travi di CAP con asole di aerazione e illuminazione di onduline trasparenti, le tamponature sono realizzate con pannelli di CAP tipiche, il pavimento è in cls

Le finiture edili sono:

- Pavimento industriale;
- Infissi in ferro e vetro;
- Pitture interne ed esterne;
- Portali di accesso in ferro scorrevoli su guide inferiori e superiori;
- Porte interne legno tamburato;
- Soppalco in ferro ed in laterizio;

Gli impianti elettrici presenti sono da revisionare così come l'impianto di ventilazione e l'impianto idrico e fognario. **Si fa presente che le utenze sono distaccate.**

Tutti gli impianti accessori quali : argani, staffe di movimentazione, compressori, ganci, ecc sono da considerare come obsoleti.

Il portone scorrevole è da revisionare.

È necessario precisare che sono presenti più punti di infiltrazione di acque piovane dalla copertura

Descrizione fotografica del bene oggetto di stima Sub 3;
Foglio 12 Particella 624 Subalterno 3 Categoria D/7 - Piano T



Foto immobile n.1

Prospetto sud.

A sinistra si nota la superfetazione aggiuntiva (x) e la finestra (x) dell'ufficio in soppalco che necessita di sanatoria edilizia.



Dettaglio superfetazioni aggiuntive non oggetto di stima in quanto opere provvisorie



Vista della corte esclusiva



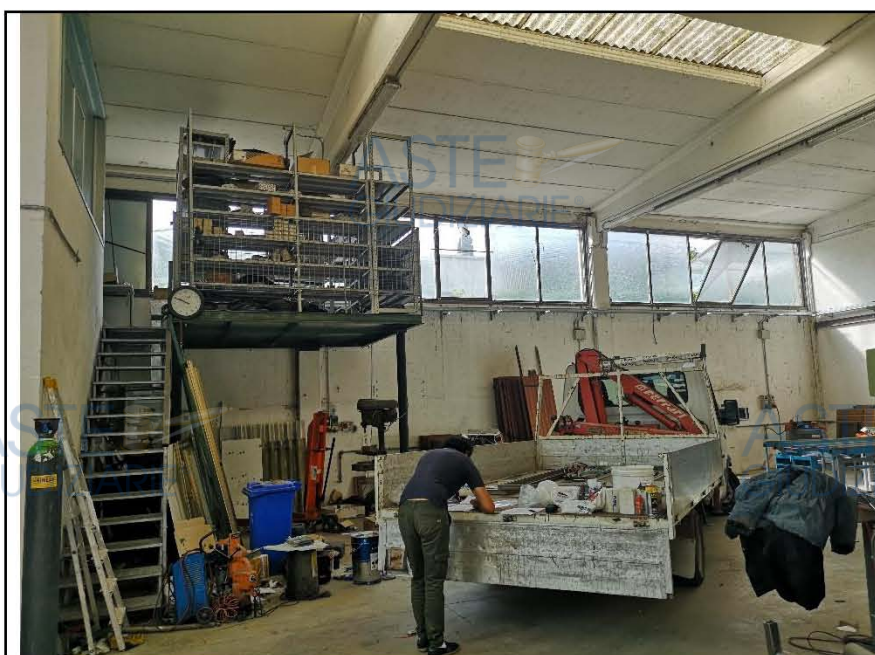
Ulteriore volume tecnico provvisorio realizzato per l'alloggiamento di un compressore (x), non entra nel giudizio di stima se non che nei modi che verranno indicati di seguito



Vista interna
 È evidenziato il volume aggiuntivo del soppalco e del pianale tecnico di stoccaggio. Tale volume necessita di una procedura di sanatoria edilizia.



Vista interna
 È stato realizzato un muro di separazione interno (x).



Vista interno
 Verso prospetto ovest
 Si nota il pianale tecnico e la scala di accesso verso il soppalco



Particolare del capannone lato est.

È stato dichiarato, in sede di sopralluogo che la parete nord (x) è stata danneggiata da un incendio verificatosi nell'attiguo locale produttivo e che la fascia metallica (vedi anche foto precedente) protettiva fu inserita per sicurezza a seguito delle prescrizioni dei vigili del fuoco.



Vista immobile dall'esterno
Prospetti sud e ovest.

Evidenziata la porzione di immobile oggetto di stima.



Vista dalla via pubblica

e) Misurazioni

Si fa presente che l'immobile è conforme con le planimetrie catastali con le osservazioni relative al soppalco esistente che necessita di opportuna pratica edilizia di sanatoria. Mentre le superfetazioni descritte nel rilievo fotografico, che sono di tipo abusivo non vengono conteggiate nelle misure in quanto è ipotizzato che i costi di demolizione e smaltimento possono rientrare nella alea di stima del 20 % che sarà relazionata

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

g) Analisi della

beni, la situazione edilizia

ASTE
GIUDIZIARIE®

(4)-Servizi sociali e commerciali: Gli Immobili sono ubicati in una zona periferica del comune di Isola del Gran Sasso (TE) e possono usufruire di tutti i servizi commerciali e sociali presenti nel comune.

une di Isola del
ne.

Panoramicità: buona;

Situazione edilizia: Vedi apposito paragrafo

Situazione urbanistica: Vedi apposito paragrafo

Disponibilità: L'immobile prima dell'utilizzo necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

h) Valore da attribuire al bene

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi.

Il metodo è quello sintetico e si fa riferimento alla banca dati (tabelle O.M.I.) dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.

Il valore considerato per capannoni industriali, di cui alle tabelle OMI, riferito all'anno 2024, semestre II, nella zona di ubicazione dell'immobile del comune di Isola del Gran Sasso (TE) è di 240,00 €/mq di superficie netta in ragione delle caratteristiche dell'immobile, mentre per gli spazi accessori (corte esterna) sarà applicata una opportuna detrazione dell'80%.

Dati riportati dall'OMI:

Il valore unitario scelto a base di stima è quello relativo ai capannoni industriali, ed è stato scelto il valore minore di mercato di €/mq 240,00 a cui applicare una alea di stima del 20 % per le motivazioni anzidette per

cui il valore a base di stima è pari ad €/mq **192 €/mq**

Provincia: TERAMO

Comune: ISOLA GRAN SASSO ITALIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA DEL CAPOLUOGO: VIA TORRETTA, VIA CAMPO GIOVE, CONTRADA MADONNA DELLE GRAZIE, CESA DI FRANCIA, ZONA ARTIGIANALE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	240	360	L	0,9	1,3	N
Capannoni tipici	NORMALE	180	260	L	0,7	1	N
Laboratori	NORMALE	340	510	L	1,2	1,8	N

Il calcolo che segue riporta il conteggio complessivo delle superfici.

Superficie netta (sub. 3) (S_a) = 18,00 m x 17,85 m = 321,30 mq

Superfici accessorie (sub.3) $(S_{acc - corte\ esterna})$ = 240,00 mq x 0,2 = 48,00 mq

Superficie totale di calcolo (sub.3) = 369,30 mq

Valore di riferimento per calcolo V_{unit} = 192,00 €/mq

Calcolo del valore commerciale = mq 369,30 x 192 €/mq = **70.905,60 €**

Riepilogando il valore dei lotti sono i seguenti:

<u>Valore immobile</u>	<u>€ 70.905,60</u>
-------------------------------	---------------------------

In considerazione delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, il valore dei beni in procedura sono determinati in **€ 70.905,60** considerando, come sopra descritto, un abbattimento complessivo pari a 20%, rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato con valori riferiti alle tabelle OMI e decurtate le spese per la sistemazione delle non conformità sopra descritte.

I) Regime fiscale

Il bene è soggetto a tassa di registro secondo le rispettive istanze fiscali e tributarie tra venditore e acquirente.

L) Proposta di vendita

Lo scrivente fa presente che l'immobile può essere venduto in un singolo lotto.

M) Gestione

Si fa presente che nel sopralluogo effettuato, l'immobile non libero perché vi è una attività artigianale in essere.

N) Riepilogo finale.

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo ALLEGATO "A".

- 1) Esiste una corrispondenza dei nominativi tra pignoramento e partita catastale attuale;
- 2) I beni non sono soggetti a contratti di locazione;
- 3) Vista la conformazione del bene, la destinazione, si esprime il parere di disporre la vendita in un unico lotto;
Il valore commerciale dell'immobile (vedi descrizione in perizia) per l'intera proprietà, è determinato in un unico lotto.
- 4) Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, considerando un abbattimento complessivo pari al 20% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato è pari ad **€ 70.905,60**
- 5) Il bene è soggetto a tassa di registro secondo le rispettive istanze fiscali e tributarie tra venditore e acquirente.

ALLEGATI:

- (1) Planimetrie catastale; (2) Estratto di mappa indicativo di zona;
(3) Verbale del Sopralluogo; (4) Certificazione Notarile;
(5) Nota di Trascrizione; (6) Documentazione Urbanistica;
(7) Foto del sopralluogo; (8) Atto di provenienza;

Teramo 27/02/2026

Con Osservanza.
Geom. Marco Centinaro